

## Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten

### Kurzinformationen

### Rechtsgrundlagen

- Wohnungsbauprogramm (WoBauP) 1996 - RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 27.02.1996 - IV D 4 - 250 - 235/96.

### Verwendungszweck

- Erstellung von Miet- und Genossenschaftswohnungen auf städtebaulichen Entwicklungsstandorten mit wohnungsnahen Freiflächen, einer ausgewogenen Mischung verschiedener Wohnungsgrößen im Rahmen eines innovativen städtebaulichen und sozialen Konzeptes und unter Berücksichtigung nachvollziehbarer Ansätze zu kosten- und flächensparender Bauweise.
- Vorrang erhalten Projekte, bei denen die Städte und Gemeinden mit einer aktiven Bodenvorratspolitik die kostengünstige Baulandbereitstellung sichern sowie Neubauprojekte auf ehemaligen militärischen Liegenschaften, die als Wohnstandort geeignet sind.

3.4.1

### Antragsberechtigte

- Natürliche und juristische Personen (Bauherren).
- Projekte an der Rhein-Ruhr-Schiene, den Ballungsrandzonen und in solitären Verdichtungsgebieten werden als Schwerpunktgebiete der Wohnungsnachfrage bevorzugt.

### Antragsvoraussetzungen

- Standort liegt im unmittelbaren Einzugsbereich eines Haltepunktes des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs.
- Gute Infrastrukturangebote liegen vor.
- Öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen - einschließlich der Eigentumsmaßnahmen - sollen zeitgleich errichtet werden. Der freifinanzierte Wohnungsbau soll möglichst den gleichen Anteil erreichen wie der geförderte Wohnungsbau.
- Für die öffentlich geförderten Wohnungen wird jeweils zur Hälfte der erste und zweite Förderweg in Anspruch genommen.
- Die Gesamtmaßnahme soll eine Größenordnung von 300 - 400 Wohnungen bei Neubausiedlungen und 200 Wohnungen in innerstädtischen Bereichen nicht unterschreiten.

## Art der Förderung

- Objektbezogene Neubauförderung im 1. und 2. Förderweg.

## Informationen zur Antragsstellung

- Antragsannahmende Stelle ist die zuständige Bewilligungsbehörde für die Wohnungsbauförderung.
- Dem förmlichen Antrag sind beizufügen:
  - die von der Bewilligungsbehörde und dem Planungsamt erstellte Stellungnahme zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen;
  - Darstellung des Wohnungsschlüssels für das Gesamtprojekt;
  - städtebauliche Rahmenplanung (Übersichtsplan 1:1000 oder 1:500);
  - Arbeitsmodell des Gesamtvorhabens;
  - Bauplanung und Baubeschreibung;
  - Freiflächenplanung und Planung für den ruhenden Verkehr;
  - Angaben zur Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl ;
  - Kennzeichnung und Darstellung der öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen;
  - Angaben zur kommunalen Bodenvorratspolitik sowie zur kostengünstigen Baulandbereitstellung;
  - verbindliche Zusage des Investors zur zeitgleichen Erstellung der freifinanzierten Wohnungen/Eigentumsmaßnahmen;
  - Darstellung der kostensenkenden Maßnahmen.

3.4.1

## Zusage- und Auszahlungsmodalitäten

- Eine vom MBW berufene unabhängige Auswahlkommission berät über die Förderanträge und empfiehlt der Bewilligungsbehörde die förderungswürdigen Projekte.
- Die Förderung pro Jahr erfolgt i.d.R. in Teilabschnitten von ca. 50 Wohnungen.

## Kombinierbar

- mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen i.S. von §§ 165, BauGB ff. (s. Programme 3.3.1 und 5.1)

## Ansprechpartner

- Konversionsbeauftragte bei den Bezirksregierungen
- Wohnungsbauförderungsämter

## **Ausbau und Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen**

### Kurzinformationen

#### **Rechtsgrundlage**

- Wohnungsbauprogramm (WoBauP) 1996 - RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 27.02.1996 - IV D 4 - 250 - 235/96.
- Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984, jeweils gültige Fassung.

#### **Verwendungszweck**

- Schaffung neuer Wohnungen durch Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude.
- Mit dem Wohnungsbauprogramm des Landes werden für den Umbau von Kasernen und Mannschaftsunterkünften auf ehemaligen Militärliegenschaften zu Wohnungen Mittel der Ausbau- und Erweiterungsförderung gem. Nr. 3 Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 mit Vorrang zur Verfügung gestellt.

3.4.2

#### **Antragsberechtigte**

- Natürliche und juristische Personen und sonstige Verfügungsberechtigte.

#### **Art der Förderung**

- Objektbezogene Förderung im 1. und 2. Förderweg.

#### **Informationen zur Antragsstellung**

- Die Bewilligungsbehörden fordern die Mittel bei den Bezirksregierungen für jedes Bauvorhaben gesondert unter Vorlage eines geprüften Förderantrages an.
- Die Bezirksregierungen melden dem MBW bis zum 30. April und 30. September die jeweils zu den Stichtagen 15. April und 15. September vorliegenden Mittelanforderungen unter Angabe der gegebenen Vorränge, getrennt nach 1. und 2. Förderweg.

## **Zusage- und Auszahlungsmodalitäten**

- Die Fördermittel werden den Bezirksregierungen durch das MBW zur Weitergabe an die Bewilligungsbehörden objektbezogen zugeteilt.

## **Ansprechpartner**

- Konversionsbeauftragte der Bezirksregierungen

---

## Förderung von Maßnahmen zur Schaffung von Belegungs- und Mietpreisbindungen (Erwerbsförderung)

### Kurzinformationen

#### Rechtsgrundlagen

- Wohnungsbauprogramm (WoBauP) 1996 - RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 27.02.1996 - IV D 4 - 250 - 235/96.

#### Verwendungszweck

- Sicherung preiswerten Mietwohnungsbestandes für den Personenkreis des § 25 II. WoBauG.
- Schaffung vertraglicher Mietpreis- und Belegungsbindungen.

3.4.3

#### Antragsberechtigte

- Wohnungsunternehmen, die Gewähr für die Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bieten (z. B. kommunale Wohnungsunternehmen).

#### Antragsvoraussetzungen

- Mietwohnungen
  - vorzugsweise nicht belegt;
  - ohne bestehende Belegungs-/Mietpreisbindungen;
  - Eignung für die dauerhafte, angemessene Wohnungsversorgung;
  - im Gebiet mit gefährdeter Wohnungsversorgung (Geltungsbereich der Kündigungssperrfristverordnung).
- Wohnungsbedarf liegt in der betroffenen Gemeinde vor
- Verkehrswertgutachten
- Eigenkapital mindestens 15 v.H. der Gesamterwerbskosten
- Finanzierungsanteil der Gemeinde
  - Ermittlung der Fördersätze anhand der Kriterien des Finanzausgleichs des Innenministers;
  - grundsätzlich 20 v.H. der Subvention;
  - arme Gemeinden 10 v.H. der Subvention.

## Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben

### Kurzinformationen

### Rechtsgrundlagen

- Wohnungsbauprogramm (WoBauP) 1997 - RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 22. Januar 1997 - IV D 4 - 250 - 16/97.

### Verwendungszweck

- Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen zur Verwirklichung überdurchschnittlicher Qualitäten im architektonisch-städtebaulichen und im sozialen Bereich sowie auf dem Gebiet des ökologischen und gleichzeitig kostengünstigen Bauens.

3.4.4

### Antragsvoraussetzungen

- Folgende Qualitätsmerkmale sollten möglichst umfassend berücksichtigt werden:
  - ökologische Baustoffwahl;
  - Solares Bauen, Siedlungen in Passivenergiebauweise;
  - Betreutes Wohnen für Ältere und Behinderte;
  - Vorbildliche Lösungen für barrierefreies Wohnen;
  - Modellprojekte für Wohnungsnotfälle;
  - Integriertes Wohnen von Alt und Jung, Deutschen, Ausländern, Kinderreichen und Alleinerziehenden;
  - Qualifizieren, Bauen, Wohnen (Integration beschäftigungswirksamer, qualifizierender und wohnraumschaffender Maßnahmen);
  - Kostengünstiges Bauen bei hoher Qualität in ökologischer, städtebaulicher und sozialer Hinsicht (reine Bauwerkskosten unter 1.800 DM/qm).
- Zusätzlich gelten Qualitätskriterien, wie Niedrigenergiehausstandard, ein vielfältiges Wohnungsgemenge sowie eine ausgewogene soziale Mischung des Wohnangebots, ein Standort mit guter Versorgung und eine möglichst schienengebundene Verkehrserschließung.

### Antragsberechtigte

- Natürliche und juristische Personen (Bauherren).

### Art der Förderung

- Objektbezogene Neubauförderung im 1. und 2. Förderweg.

---

## Modernisierung von Wohnungen

### Kurzinformationen

### Rechtsgrundlagen

- Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (ModR 1996), Runderlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 26. Januar 1996 - IV A 3 - 31 - 2/96 - zuletzt geändert am 4. Februar 1997.

### Verwendungszweck

- Verbesserung des Gebrauchswertes der unter anderem von Militärangehörigen freigezogenen Wohnungen.
- Erhaltung preiswerter Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung.
- Sicherung von sozial tragbaren Mieten.
- Behebung städtebaulicher Mißstände.
  
- Förderfähig sind insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung
  - des Zuschnitts der Wohnungen,
  - der Belichtung und Belüftung,
  - des Schallschutzes,
  - der Wasserversorgung und -entsorgung,
  - der sanitären Einrichtungen,
  - der Kochmöglichkeiten,
  - der Funktionsabläufe in Wohnungen und
  - der Bewegungsfreiheit,
  - des alten und behindertengerechten Wohnens.
  
- Zur Modernisierung zählen auch der Um- und Ausbau (Dachgeschoßausbau, Umwandlung bisher anders genutzter Räume), sofern weiterer Wohnraum geschaffen wird.
  
- Vorrangig gefördert wird die Modernisierung von Gebäuden, die Denkmäler sind oder in Denkmalbereichen liegen und für die ergänzende Mittel der Städtebauförderung gewährt werden (s. Kapitel 3.3.1)

3.4.5

### Antragsberechtigte

- Privateigentümer und Wohnungsunternehmen

### Antragsvoraussetzungen

- Die Fördermittel müssen grundsätzlich vor Baubeginn beantragt werden.

---

## Energieeinsparung in Wohnungen

### Kurzinformationen

### Rechtsgrundlagen

- Richtlinie zur Förderung der Energieeinsparung in Wohnungen (Energiesparprogramm - ESP 1996 -), RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 25. Januar 1996 [- IV A 3 - 30 - 1/96 -] zuletzt geändert am 3. Februar 1997.

### Verwendungszweck

- Einsparung des Energieverbrauchs im Wohnungsbestand als Beitrag zum Klimaschutz.
- Gefördert werden bauliche und betriebstechnische Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung wie:
  - Dämmung der Außenwände, der Kellerdecke und des Daches;
  - wärmegeämmte Fenster und Außentüren;
  - Anpassung einer vorhandenen zentralen Heizanlage und zentralen Warmwasserbereitung, wenn die bisherige Anlage weniger als 10 Jahre alt und bereits mit Niedertemperaturtechnik ausgestattet ist;
  - Einbau von Niedertemperatur- oder Brennwertkessel, wenn die bisherige Anlage älter als 10 Jahre ist;
  - Umstellung auf Nahwärme (BHKW) oder auf Fernwärme;
  - erstmaliger Einbau einer zentralen Heizanlage mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik und/oder einer zentralen Warmwasserbereitung.
- Nicht gefördert werden Einzelmaßnahmen (z. B. reiner Fensteraustausch), es sein denn das Gebäude entspricht bereits den Anforderungen der aktuellen Wärmeschutzverordnung, weil bereits entsprechende Maßnahmen durchgeführt worden sind. Ansonsten sind die Maßnahmen nur als Maßnahmenpaket förderfähig. Bei Eigenheimen sind mindestens drei Maßnahmen gebündelt durchzuführen.

3.4.6

### Antragsberechtigte

- Privateigentümer und Wohnungsunternehmen.

### Antragsvoraussetzungen

- Die Förderung gilt für alle Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1980 bezugsfertig geworden sind.
- Die Energiesparmaßnahmen sollen möglichst so ausgeführt werden, daß
  - die gestalterische Qualität des Gebäudes erhalten oder wiederhergestellt wird,
  - eine ressourcensparende Gebäudetechnik zum Einsatz kommt,

- langlebige, heimische oder regional verfügbare Materialien verwendet werden, deren Herstellung die Umwelt möglichst gering belastet oder die wiederverwendet oder wiederverwertet (recycelt) werden können,
- bei neu einzubauenden Fenstern der Rahmen vorrangig aus heimischen/europäischen Hölzern gefertigt ist.

## Art der Förderung

- Darlehen

## Förderhöhe

- bis zu 40 Prozent der förderfähig anerkannten Kosten, max. 600 DM/qm.
- Bei einer Kombination mit Mitteln aus dem Modernisierungsprogramm (Programm 3.4.5) erhöht sich der Fördersatz auf 50 Prozent der förderfähigen Kosten.

3.4.6

## Informationen zur Antragsstellung

- Die Förderanträge können bei der Gemeinde eingereicht werden.

## Zusage- und Auszahlungsmodalitäten

- Bewilligungsbehörden sind die Ämter für Wohnungswesen bzw. die Wohnungsbauförderungsämter der Städte und Kreise.
- Vor der Bewilligung darf nicht mit den Maßnahmen begonnen werden.

## Kombinierbar

- mit dem Modernisierungsprogramm (s. Kapitel 3.4.5)

## Ansprechpartner

- Konversionsbeauftragte bei den Bezirksregierungen
- Wohnungsbauförderungsämter

- Die Modernisierung darf nur gefördert werden wenn
  - die Wohnung vor dem 1. Januar 1960 bezugsfertig geworden ist,
  - die infolge der Modernisierung erhöhte Miete für den bezugsberechtigten Personenkreis tragbar ist,
  - die sich infolge der Modernisierung ergebende Mieterhöhung in einem angemessenen Verhältnis zu der Verbesserung des Gebrauchswertes und auch zu den Kosten und dem Wohnwert neuer Sozialwohnungen steht.
- Förderfähig ist die Modernisierung vorhandener Wohnungen, die zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet sind.
- Der Anschluß einer Wohnung an die Kanalisation kann gefördert werden, wenn er mit weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen vorgenommen wird.
- Bei der Modernisierung sollen ressourcensparende Techniken zum Einsatz kommen und langlebige, heimische oder regional verfügbare Materialien verwendet werden.
- Durch die Förderung ergeben sich Mietpreis- und Belegungsbindungen. Bei selbstgenutztem Wohneigentum sind die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus sowie festgelegte Wohnflächenobergrenzen einzuhalten.

3.4.5

## Art der Förderung

- Darlehen

## Förderhöhe

- Bis zu 50 Prozent der förderbaren Ausgaben (begrenzt auf 800 - 1.200 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche je nach Baualterstufe).

## Informationen zur Antragsstellung

- Der Antrag ist bei der Bewilligungsbehörde (Wohnungsamt der kreisfreien Stadt oder des Kreises) einzureichen, die über die Förderung entscheiden.

## Zusage- und Auszahlungsmodalitäten

- Die Bewilligung der Mittel erfolgt durch die Wohnungsbauförderungsämter.
- Der Bewilligungsbescheid wird unwirksam, wenn die Maßnahme nicht spätestens nach 36 Monaten abgeschlossen ist.

## Kombinierbar

- mit dem Energiesparprogramm - ESP 1996 (s. Kapitel 3.4.6)

## Ansprechpartner

- Konversionsbeauftragte bei den Bezirksregierungen
- Wohnungsbauförderungsämter

## Informationen zur Antragsstellung

- Antragsnehmende Stelle ist die zuständige Bewilligungsbehörde für die Wohnungsbauförderung.
- Dem förmlichen Antrag sind beizufügen:
  - die von der Bewilligungsbehörde erstellte Stellungnahme in städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht;
  - Stellungnahme der Bezirksregierung;
  - Ausführliche Baubeschreibung;
  - Stadtplan oder Flächennutzungsplan;
  - Luftbild (wenn vorhanden) ,
  - Katasterplan mit Standortfotos;
  - Stadtplanauszug mit Einzeichnung des Baugebietes und der Infrastruktur;
  - Amtlicher Lageplan 1:500;
  - Baupläne 1:200 bis 1:50;
  - Planung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen;
  - Berechnung der Wohnfläche;
  - Berechnung des umbauten Raumes;
  - Berechnung der GFZ und GRZ;
  - Nachweis des spezifischen Wärmeverbrauchs entsprechend der Gebäudeform zwischen 30 und max. 70 Kilowattstunden je Quadratmeter Wohnfläche/Jahr;
  - Erläuterung der kostensenkenden Baumethoden einschl. einer Kostenberechnung für das Bauvorhaben gem. DIN 276.

3.4.4

## Zusage- und Auszahlungsmodalitäten

- Die kompletten Antragsunterlagen werden von den jeweiligen Bewilligungsbehörden über die Bezirksregierungen dem Ministerium für Bauen und Wohnen (MBW) vorgelegt. Die Auswahl erfolgt durch das MBW.

## Ansprechpartner

- Konversionsbeauftragte bei den Bezirksregierungen
- Wohnungsbauförderungsämter

## Art der Förderung

- Projektförderung
- Fehlbedarfsfinanzierung

## Form der Förderung

- Darlehen.  
Zins- und Tilgungsbedingungen entsprechend öffentlich gefördertem Wohnungsneubau:
  - 7 Jahre zinsfrei,
  - ab 8. Jahr bis zu 6 v.H. Zinsen.

## Förderhöhe

- Maximal 600 DM/qm Wohnfläche bzw. 45.000 DM/Wohnungseinheit bei unbelegten Mietwohnungen.

## Förderbedingung

- Vertragliche Bindung für 30 Jahre
  - Besetzungsrecht der nach § 3 WoBindG zuständigen Behörde;
  - einkommensabhängige Mietpreisbindung: Miete nach MHG mit vertraglichen Einschränkungen - bei Vorlage einer Bescheinigung gem. § 5 WoBindG widerruflicher Mietverzicht auf die Differenz zwischen Vergleichsmiete des Objekts und 85 v.H. der Höchstbewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsneubau.  
Widerruf des Mietverzichts bei Nichtvorlage der Bescheinigung gem. § 5 WoBindG.

## Informationen zur Antragsstellung

- Zentral zuständig ist das Dez. 36 der Bezirksregierung Düsseldorf.
- Der Kaufvertrag darf erst nach der Bewilligung der Fördermittel abgeschlossen werden.

## Kombinierbar

- mit der verbilligten Veräußerung bundeseigener Mietwohnungsgrundstücke entsprechend den Richtlinien des BMF.
- grundsätzlich nicht mit nachfolgender Ausbau- und Erweiterungsförderung gemäß § 17 II WoBauG sowie mit der Modernisierungsförderung.